

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第7374號

原告

即反訴被告 高育洧（原名：高進來）

高浚杰（原名：高進男）

共同

訴訟代理人 尤柏燊律師

蔡文彬律師

被告 A童 姓名年籍詳卷

兼 上一人

法定代理人 洪詩涵

兼反訴原告 江晉宇

上列當事人間請求返還不動產等事件，本院於民國111年8月3日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告江晉宇應將坐落臺北市○○區○○段000地號土地上，
門牌號碼臺北市○○區○○街00巷00號房屋（如附圖A、B
部分）騰空遷讓返還予原告高育洧、高浚杰。

二、原告高育洧、高浚杰其餘之訴駁回。

三、本訴訴訟費用由被告江晉宇負擔1%，餘由原告高育洧、高
浚杰負擔。

四、本判決第一項得假執行。但被告江晉宇如以新臺幣9,753元
為原告高育洧、高浚杰預供擔保，得免為假執行。

五、原告高育洧、高浚杰其餘假執行之聲請駁回。

六、反訴原告江晉宇之訴及其假執行之聲請駁回。

七、反訴訴訟費用由反訴原告江晉宇負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、原告高育洧、高浚杰起訴時請求被告江晉宇、洪詩涵、A童

（江晉宇、洪詩涵之女，姓名年籍詳卷）返還房屋、土地，其中返還房屋部分起訴時之請求權基礎為民法第455條、第767條第1項前段規定，嗣高育洧、高浚杰於訴訟繫屬中追加兩造間租約第6條約定、民法第184條第1項前段、第213條規定（見本院卷第50、503頁），核其基礎事實同一，依民事訴訟法第255條第1項第2款規定，應准許追加。

二、反訴原告江晉宇反訴請求返還維護房屋之費用（見本院卷第293-294頁），經核本、反訴攻擊防禦方法相牽連，依民事訴訟法第259條、第260條規定，應准許提起反訴。

三、高育洧、高浚杰起訴時曾對江明宗請求，但江明宗於訴訟繫屬中之民國110年11月18日死亡，有死亡證明在卷可查（見本院卷第403頁），高育洧、高浚杰已撤回對江明宗之訴（見本院卷第471頁）。

貳、實體方面：

一、本訴主張與答辯：

（一）高育洧、高浚杰主張：高育洧、高浚杰為臺北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）之共有人，應有部分各為1/4。系爭土地上之門牌號碼臺北市○○區○○街00巷00號未辦保存登記房屋（下稱系爭房屋，如附圖A、B部分），是高育洧、高浚杰祖先原始起造，由高育洧、高浚杰之祖父高木生單獨繼承。高木生死後，由高育洧之父高發、高浚杰之父高忠夫共同繼承，現由高育洧、高浚杰輾轉繼承，應繼分各為1/2。江晉宇之祖母江高來好，雖為高發、高忠夫之姊妹，但自幼出養他人，故無權繼承系爭房屋。江高來好前於74年間向高發、高忠夫借用系爭房屋，供家人居住至今，現由江高來好之孫即江晉宇、妻子洪詩涵、女兒A童居住。因兩造長輩陸續謝世，高育洧、高浚杰本欲收回房屋，經協調後，由江晉宇於107年4月1日向高育洧、高浚杰承租系爭房屋，但租期已於108年4月1日屆滿，江晉宇一家仍拒絕搬遷，無權占有系爭土地、系爭房屋迄今。爰依民法第455條、第767條第1項前段規定、以及高育洧、高浚杰與江晉宇

間租約第6條約定、第184條第1項前段、第213條規定，請求返還系爭房屋，另依民法第767條第1項前段、第821條規定，請求遷讓返還系爭土地等語。並聲明：1.江晉宇、洪詩涵、A童應將坐落系爭土地上之系爭房屋騰空遷讓返還予高育洧、高浚杰。2.江晉宇、洪詩涵、A童應自系爭土地遷出，並將系爭土地返還予高育洧、高浚杰及其他共有人。3.願供擔保，請准宣告假執行。

(二)江晉宇、洪詩涵、A童答辯：江高來好為高木生之女兒，其戶籍資料雖記載「寄留」於他人戶內，但並無任何出養之記載，江高來好與高木生間之親子關係自然存在，並有系爭房屋之繼承權，江晉宇為江高來好之孫，亦有繼承權。又江晉宇與祖母江高來好、父親江明宗居住於系爭房屋數十年，早已時效取得所有權。江晉宇於107年4月1日應高浚杰母親高林金鳳之要求，給付新臺幣（下同）12,000元以供繳納當年度系爭土地之地價稅，高林金鳳遂以房屋租賃契約代替收據，雙方並無任何租賃關係。又江晉宇於106年至108年6月間，因系爭房屋設備老舊、後方山坡坍塌，陸續支出諸多費用修繕完成，高育洧、高浚杰隨即於109年間提起本件訴訟，有違誠信等語。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

二、反訴主張與答辯：

(一)江晉宇主張：江晉宇於106年至108年6月間，因系爭房屋設備老舊、後方山坡坍塌，陸續施作水電、泥作、鐵件、鋁窗等諸多工程，支出維護費用共875,300元。爰依民法第179條、第172條、第176條第1項、第430條、第954條、第1150條、第1153條規定，請求返還維護費用等語，並聲明：1.高育洧、高浚杰應給付江晉宇875,300元，及自本件110年4月28日調查筆錄送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

(二)高育洧、高浚杰答辯：江晉宇提出之報價單，均為其自己經

營之晉宇鋼鋁工程有限公司（下稱晉宇公司）所出具，又未提出付款金流、發票為佐，不足採信。江晉宇修繕系爭房屋前，既未曾通知高育洧、高浚杰，亦未取得高育洧、高浚杰同意，且依租約第6條、第9條約定，江晉宇遷出時本應將系爭房屋回復原狀，不得請求返還維護費用等語。並聲明：1. 反訴原告之訴及其假執行之聲請均駁回。2. 如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)本訴騰空遷讓返還系爭房屋部分：

1. 查江晉宇與高育洧、高浚杰就系爭房屋簽有房屋租賃契約書，租期為107年4月1日至108年4月1日，每月租金1,000元，其中第6條約定：「乙方〔即江晉宇〕於租期屆滿時，除經甲方〔即高育洧、高浚杰〕同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀騰空交還甲方」（見店補卷第31-35頁），江晉宇在契約書首頁承租人（乙方）欄位下方已經簽名，顯然江晉宇是以承租人之名義簽名。契約末頁江晉宇亦有簽名，雖然簽名處是在最後一行空白處，而非「立契約人（乙方）」之欄位，但這應該是因為高育洧誤簽在「立契約人（乙方）」欄位，導致江晉宇必須在旁邊空白處另找地方簽名，此項簽名位置錯誤，不影響契約之真意。江晉宇既否認其簽名之真正，只是辯稱該契約是代替「收據」云云（見本院卷第52頁），但該租約文義甚為明白，無從另作他解，江晉宇所辯，顯與文義不符，不可採信。是以，江晉宇確曾向高育洧、高浚杰承租系爭房屋。現今該租約租期既已屆滿，江晉宇現仍與妻子洪詩涵、女兒A童一起居住在系爭房屋內，業經本院受命法官勘驗屬實（見本院卷第331-332頁）。江晉宇既占有系爭房屋，依上述租約第6條規定，自應將系爭房屋騰空遷讓返還予出租人高育洧、高浚杰。

2. 民法第942條規定：「受僱人、學徒、家屬或基於其他類似之關係，受他人之指示，而對於物有管領之力者，僅該

01 他人為占有人。」洪詩涵、A童均為江晉宇之家屬，至多
02 僅為占有輔助人，並非占有人。高育洧、高浚杰請求洪詩
03 涵、A童騰空遷讓返還系爭房屋，自屬無據。

04 3.繼承人在分割遺產之前，本為共同共有，個別繼承人就遺
05 產並無單獨使用、收益之權能，故不論江高來好是否有權
06 繼承系爭房屋，江晉宇均不得單獨占有。再者，江晉宇既
07 與高育洧、高浚杰簽訂租約，顯見江晉宇一家並非以所有
08 之意思而占有，自不適用民法第769條時效取得之規定。
09 因此，被告辯稱：江高來好也有繼承權，且江晉宇等已時
10 效取得系爭房屋等語，均不足以排除高育洧、高浚杰依租
11 約請求返還房屋之權利。

12 (二)本訴遷出、返還系爭土地部分：

13 1.按民法第767條第1項前段規定：「所有人對於無權占有或
14 侵奪其所有物者，得請求返還之。」民法第821條規定：
15 「各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權
16 之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益
17 為之。」按房屋不能脫離土地而獨立存在，使用房屋必須
18 使用該房屋之基地，故占有基地者，係房屋所有人，而非
19 使用人。房屋所有人有權占有該房屋之基地者，不論第三
20 人是否有權使用該房屋，均難謂其妨害基地所有人之所有
21 權，土地所有人更不得請求該第三人返還土地，此有最高
22 法院102年度台上字第232號民事判決意旨可據。

23 2.系爭房屋雖然坐落在系爭土地上，業經本院囑託臺北市古
24 亭地政事務所測量明確，測量結果詳如附圖（見本院卷第
25 385頁），但江晉宇占有系爭房屋，並非土地之占有人，
26 而洪詩涵、A童更只是江晉宇占有系爭房屋之占有輔助
27 人，該3人均未侵害系爭土地之所有權，況且高育洧、高
28 浚杰亦未主張系爭房屋有何無權占有系爭土地之情事，自
29 無從請求江晉宇、洪詩涵、A童遷出、返還系爭土地。

30 (三)反訴部分：

31 1.民事訴訟法第277條前段規定：「當事人主張有利於己之

事實者，就其事實有舉證之責任。」江晉宇主張其於106年至108年6月間，因系爭房屋設備老舊、後方山坡坍塌，陸續施作水電、泥作、鐵件、鋁窗等諸多工程，支出費用共875,300元等語，並提出現場照片為證（見本院卷第339-375、427-463頁），據此固然可以認定系爭房屋內有許多新裝設的設備。然而，就該等設備之施作費用，江晉宇僅提出晉宇公司之報價單為證（見本院卷第133-143頁），江晉宇是晉宇公司的唯一股東兼董事，有經濟部商工登記公示資料在卷可查（見本院卷第525頁），則晉宇公司實質上完全由江晉宇掌控，晉宇公司出具的報價單，也不過是重複江晉宇的主張而已，核屬累積證據，不足以證明江晉宇關於施作費用的主張屬實。江晉宇又未提出其他證據以實其說，無從認定維護費用之金額。

2. 況且，江晉宇與高育洧、高浚杰間租約第6條約定：「乙方〔江晉宇〕於租期屆滿時，…應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方〔高育洧、高浚杰〕，不得藉詞推諉或主張任何權利…」第9條約定：「房屋有改裝施設之必要時，乙方〔江晉宇〕取得甲方〔高育洧、高浚杰〕之同意後得自行裝設，但不得損害原有建築，乙方〔江晉宇〕於交還房屋時自應負責回復原狀」（見店司補卷第33頁），締約雙方自應遵守上述約定。江晉宇雖主張：因為系爭房屋有破損，他曾在電話中口頭請求高育洧、高浚杰修繕，高育洧、高浚杰則說交給他處理，叫他修等語（見本院卷第473頁），但經高育洧、高浚杰否認，江晉宇也未曾舉證證明。是以，依照上述租約約定，江晉宇返還系爭房屋時，本應回復原狀，自不得請求返還裝修費用。

四、綜上所述，高育洧、高浚杰本訴依照與江晉宇間租約第6條約定，請求騰空遷讓返還系爭房屋，為有理由，應予准許。高育洧、高浚杰既已就系爭房屋獲得勝訴判決，其等另依民法第455條、第767條第1項前段、第184條第1項前段、第213條規定請求返還系爭房屋部分，均毋庸審究。高育洧、高浚

01 杰本訴其餘請求，均無理由，應予駁回。江晉宇反訴依民法
02 第179條、第172條、第176條第1項、第430條、第954條、第
03 1150條、第1153條規定，請求高育洧、高浚杰返還維護費用
04 875,300元本息，為無理由，應予駁回。

05 五、高育洧、高浚杰本訴勝訴部分，所命給付之訴訟標的價額並
06 未超過500,000元，應依職權宣告假執行，並酌定相當擔保
07 金額，宣告江晉宇如預供擔保得免為假執行。至高育洧、高
08 浚杰本訴敗訴部分、江晉宇反訴敗訴部分，其訴既經駁回，
09 則其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

10 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及所提證
11 據，經審酌後認於本件判決結果不生影響，爰不逐一論駁，
12 併此敘明。

13 七、據上論結，高育洧、高浚杰之本訴為一部有理由、一部無理
14 由，江晉宇之反訴為無理由，依民事訴訟法第78條、第79
15 條、第85條第1項前段、第389條第1項第5款、第392條第2
16 項，判決如主文。

17 中 華 民 國 111 年 8 月 24 日
18 民事第三庭 審判長法官 方祥鴻
19 法官 薛嘉珩
20 法官 王沛元

21 以上正本係照原本作成。

22 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 111 年 8 月 24 日
25 書記官 顏莉妹